

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# CSI

**Capital Strategic Investment Limited**

**CAPITAL STRATEGIC INVESTMENT LIMITED**

**資本策略投資有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：497)

## **須予披露交易 與雷曼兄弟成立合營企業**

於二零零五年十一月二十三日，本公司之全資附屬公司Kwok Luen與High Focus就成立彼等之共同控制實體Favor Win訂立Favor Win協議。同日，Favor Win與雷曼兄弟就成立彼等之共同控制實體Gain Resources訂立Gain Resources協議。Gain Resources於同日就收購間接持有該物業之Linkport之全部已發行股本訂立買賣協議。

成立Favor Win及Gain Resources以及完成買賣協議後，本公司將持有Linkport之25%實際權益。

根據上市規則，成立Favor Win及收購Linkport之25%實際權益構成本公司之須予披露交易。載有(其中包括)Favor Win協議、Gain Resources協議及買賣協議詳情之通函將於切實可行情況下盡快寄發予本公司股東。

### **I. FAVOR WIN協議**

**日期：** 二零零五年十一月二十三日

- 訂約方：**
- (a) Kwok Luen，本公司之全資附屬公司
  - (b) High Focus。就董事經作出合理查詢後所知、所悉及所信，High Focus及其實益擁有人為獨立第三方，並非本公司之關連人士
  - (c) Favor Win

- Favor Win協議之性質：** 載列有關成立Favor Win之主要條款
- Favor Win之業務：** Favor Win將為投資控股公司，持有Gain Resources之50%權益
- 完成：** Favor Win協議於緊隨協議簽署後(即二零零五年十一月二十三日)完成
- 資本及出資：** Favor Win協議完成後，Favor Win之已發行股本為100美元，分為100股每股面值1.00美元之已發行股份，當中由Kwok Luen持有50股已發行股份及由High Focus持有50股已發行股份
- Kwok Luen及High Focus各自己同意提供股東貸款(i)最多29,250,000港元予Favor Win，以供Favor Win履行根據Gain Resources協議之條款墊款予Gain Resources，以完成買賣協議下收購Linkport一事；及(ii)最多750,000港元予Favor Win，以應Favor Win初期營運資金所需以及供Favor Win履行根據Gain Resources協議之條款墊款予Gain Resources，以應Gain Resources初期營運資金所需。按上述基礎，Kwok Luen及High Focus於Favor Win之投資總額為60,000,000港元，當中39,000,000港元已於簽署Favor Win協議時撥付，餘額將於買賣協議完成時撥付
- 除Favor Win之正常行政費用及Favor Win受Gain Resources協議下約束之集資需求，及除Favor Win之董事會可能批准之用途以外，Favor Win並無對Kwok Luen及High Focus之資金需求
- Favor Win之終止：** 倘買賣協議未能完成，Favor Win協議將予終止。在此情況下，Kwok Luen及High Focus向Gain Resources或代其支付作為訂金以促使買賣協議進行之所有款項(扣除所有必要成本及費用)將根據Kwok Luen及High Focus各自之份額退回予彼等
- 管理層：** Favor Win之董事會由4名董事組成，其中2名由Kwok Luen提名，其餘董事由High Focus提名。所有Favor Win之事宜由Favor Win董事(須由最少1名Kwok Luen提名之董事及最少1名High Focus提名之董事組成)以過半數決議或另行根據Favor Win協議通過

## II. GAIN RESOURCES協議

**日期：** 二零零五年十一月二十三日

- 訂約方：**
- (a) Favor Win
  - (b) 雷曼兄弟。就董事經作出合理查詢後所知、所悉及所信，雷曼兄弟及其夥伴為獨立第三方，並非本公司之關連人士
  - (c) Gain Resources
- Gain Resources 協議之性質：** 載列有關成立Gain Resources之主要條款
- Gain Resources 之業務：** Gain Resources將為投資控股公司，於買賣協議完成後持有Linkport之全部已發行股本
- 完成：** Gain Resources協議於緊隨協議簽署後(即二零零五年十一月二十三日)完成
- 資本及出資：** Gain Resources協議完成後，Gain Resources之已發行股本為100美元，分為100股每股面值1.00美元之股份，當中由Favor Win持有50股已發行股份及由雷曼兄弟持有50股已發行股份
- Favor Win及雷曼兄弟各自己同意提供初期股東貸款最多60,000,000港元予Gain Resources，支付方式可由Gain Resources指示。按上述基礎，Favor Win及雷曼兄弟於Gain Resources之投資總額為120,000,000港元
- 倘Gain Resources催繳資金(但僅於Gain Resources盡所有合理能力籌集後但未能取得外部銀行或第三方借貸)，Favor Win及雷曼兄弟須按彼等當時各自於Gain Resources之權益百分比按比例撥付額外貸款予Gain Resources。目前並無Gain Resources增加資本或獲取任何外部銀行或第三方貸款之計劃。本公司就任何對Gain Resources之進一步資本承擔將遵守上市規則之規定
- Gain Resources 之終止：** 倘買賣協議未能完成，Gain Resources協議將予終止。在此情況下，Favor Win及雷曼兄弟支付作為買賣協議下訂金之所有款項(扣除所有必要成本及費用)將於Gain Resources獲退款後根據Favor Win及雷曼兄弟各自之份額退回予彼等

**管理層：** Gain Resources之董事會由4名董事組成，其中2名由Favor Win提名，其餘董事由雷曼兄弟提名。除有關若干Gain Resources協議所述之有保留事項須一致通過外，所有Gain Resources之事宜由Gain Resources董事以過半數決議通過。Gain Resources、Linkport及其附屬公司以及該物業(視乎買賣協議是否完成而定)之日常營運及財務管理將由Favor Win提名之董事(初期為CSAM)進行，而毋須再行請示Gain Resources之董事會。CSAM須向Gain Resources之董事會負責，並可由Favor Win或按Gain Resources協議之條款由其他人士取代

### III. 買賣協議

二零零五年十一月二十三日，Gain Resources與賣方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而Gain Resources則有條件同意購入Linkport全部已發行股本，以及Linkport及／或其附屬公司於完成時欠付賣方之未償還貸款，總代價為780,000,000港元(其中(i)117,000,000港元將於完成買賣協議時，以由Linkport之附屬公司(該物業之登記業主)發出承兌票據之方式清繳；(ii)546,000,000港元將以無追索權銀行貸款籌得；及(iii)117,000,000港元將以股東貸款募得)，可予調整。代價乃訂約各方經公平磋商後按正常商業條款訂定。

買賣協議須待下列條件於二零零六年二月二十四日或之前(或訂約各方可能以書面方式同意之其他日期)獲履行或豁免後，方告完成：

- (a) 保華股東通過所須之決議案，批准根據買賣協議將予進行之交易；
- (b) 在遵守聯交所及證券及期貨事務監察委員會施加之一切規定下，保華及全部有關人士就落實及簽立根據買賣協議將予進行之交易已取得聯交所及證券及期貨事務監察委員會所規定之所有批准；
- (c) 賣方已證明Linkport之附屬公司擁有該物業之妥善及可銷售業權(根據《物業轉易及財產條例》第13條之條文)；
- (d) 在遵守聯交所(根據上市規則)及證券及期貨事務監察委員會施加之一切規定，或管轄Gain Resource之任何直接或間接股東之任何其他證券交易所及監管機構所施加之一切規定下，Gain Resources就落實及簽立根據買賣協議將予進行之交易已取得聯交所及證券及期貨事務監察委員會所規定之所有批准(包括股東批准)；
- (e) 雷曼兄弟(作為Gain Resources其中一名最終股東)之投資委員會就根據買賣協議將予進行之交易發出同意函件。

## 進行該等交易之理由

成立Favor Win及Gain Resources以及完成買賣協議後，本公司將持有Linkport之25%實際權益。Linkport為一間投資控股公司，Linkport集團之唯一資產為該物業。Linkport集團之主要業務為出租該物業。完成買賣協議時，賣方將向Linkport提供(其中包括)擔保，由完成日期起計三年各年，任何承租人、租戶、持牌人或佔用人應向Linkport集團成員(身為該物業之業主及發牌人)繳付之所有租金、許可費及其他應付款，將不少於48,000,000港元。於本公佈日期，該物業有95%已被佔用，而根據與該物業有關之現有租約，每年租金總額約為49,000,000港元。

本公司曾於香港物業租賃市場中物色了不少商機。董事認為，透過成立Favor Win收購Linkport之權益，本集團將得以分享該物業之租金收入。

## 一般事項

本公司為投資控股公司，主要從事物業投資及證券投資。Kwok Luen為投資控股公司，亦為本公司之全資控股公司。

High Focus為投資控股公司，亦為保華建業之全資附屬公司。保華建業之主要業務為樓宇建築、土木工程及專項工程。

董事認為Favor Win協議、Gain Resources協議及買賣協議之條款公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

根據上市規則，成立Favor Win及收購Linkport之25%實際權益構成本公司之須予披露交易。載有(其中包括)Favor Win協議、Gain Resources協議及買賣協議詳情之通函將於切實可行情況下盡快寄發予本公司股東。

完成Favor Win協議後，Favor Win將以本公司之共同控制實體列賬。於買賣協議完成後，Favor Win、Gain Resources、Linkport及其附屬公司均不會以本公司之附屬公司列賬。

## 釋義

於本公佈內，除文意另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「本公司」 指 資本策略投資有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市

「 <b>關連人士</b> 」	具	上市規則所賦予之涵義
「 <b>CSAM</b> 」	指	Capital Strategic Assets Management Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「 <b>董事</b> 」	指	本公司之董事(包括獨立非執行董事)
「 <b>Favor Win</b> 」	指	Favor Win Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，根據Favor Win協議本公司擁有其50%之權益，並由High Focus擁有其餘之權益
「 <b>Favor Win協議</b> 」	指	Kwok Luen、High Focus及Favor Win訂立日期為二零零五年十一月二十三日之協議
「 <b>Gain Resources</b> 」	指	Gain Resources Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，根據Gain Resources協議Favor Win擁有其50%之權益，並由雷曼兄弟擁有其餘之權益
「 <b>Gain Resources協議</b> 」	指	Favor Win、雷曼兄弟及Gain Resources訂立日期為二零零五年十一月二十三日之協議
「 <b>High Focus</b> 」	指	High Focus Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為保華建業之全資附屬公司
「 <b>香港</b> 」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「 <b>Kwok Luen</b> 」	指	Kwok Luen International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「 <b>獨立第三方</b> 」	指	董事在作出一切合理查詢後就彼等所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方人士或公司
「 <b>雷曼兄弟</b> 」	指	於紐約證券交易所上市之全球投資銀行Lehman Brothers Holdings Inc. 成立之特殊用途工具公司
「 <b>上市規則</b> 」	指	聯交所證券上市規則
「 <b>Linkport</b> 」	指	Linkport Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「Linkport集團」	指	Linkport及其附屬公司
「該物業」	指	於土地註冊處註冊為觀塘內地段第734號之全塊或全幅土地，連同於該土地上興建之宅院及樓宇(現名為保華企業中心，地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號)
「保華建業」	指	保華建業集團有限公司(股份代號：577)，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「保華」	指	保華集團有限公司(股份代號：498)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「買賣協議」	指	賣方與Gain Resources訂立日期為二零零五年十一月二十三日之有條件協議，內容有關買賣Linkport之全部已發行股本
「賣方」	指	買賣協議中該物業之賣方，並由保華全資擁有。其為獨立第三方及並非本公司之關連人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

承董事會命  
**資本策略投資有限公司**  
 公司秘書  
**馬慧敏**

香港，二零零五年十一月二十四日

於本公佈日期，鍾楚義先生為非執行主席，馬慧敏女士及周厚文先生為執行董事；而黃森捷拿督、林家禮博士及鄭毓和先生為獨立非執行董事。

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。